

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ PHÚ THÀNH

Số:10/QĐ-PT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
Dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án phát triển nhà
ở thương mại khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ.

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ PHÚ THÀNH

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 33/2025/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành Quyết định phân cấp, phân công quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định 5482/QĐ-UBND ngày 14/7/2021 của UBND huyện Quỳnh Phụ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 07/3/2022 của Ủy ban nhân tỉnh Thái Bình Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 16/HĐ-ĐA ĐTCSDD, ngày 14/8/2023 Dự án: Dự án phát triển Nhà ở thương mại Khu dân cư



Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình giữa Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình cơ quan được ủy quyền ký hợp đồng Sở Xây dựng và Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phú Thành;

Căn cứ Quyết định số 0201/QĐ-PT ngày 02/01/2025 của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành về việc phân tách dự án: “Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình”;

Căn cứ Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của UBND tỉnh Thái Bình về việc giao đất cho Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ;

Căn cứ Quyết định số 09/QĐ-PT ngày 11/6/2025 của Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư Phú Thành về việc Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Xét báo cáo thẩm tra số 26/BCTT ngày 18/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Staco;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án về việc đề nghị phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bền, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

3. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III, cấp IV.

4. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình

5. Nhà thầu khảo sát địa hình, thiết kế xây dựng, thiết kế hạng mục trạm xử lý nước thải: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Tư vấn thiết kế Á Châu.

6. Nhà thầu thiết kế hạng mục cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng: Công ty TNHH xây dựng và thiết bị điện Vinh Phát.

7. Nhà thầu thẩm tra thiết kế XD: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Staco.

8. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế chủ yếu của dự án:

8.1. Quy mô dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt với diện tích 223.063,9 m². Trong đó: Đất xây dựng nhà ở là 87.403,8 m²; Đất cây xanh, mặt nước là 22.826,6 m²; Đất hạ tầng kỹ thuật là 7.722,0 m²; Đất giao thông là 86.477,8 m²; Đất giáo dục là 7.368,3 m²; Đất thương mại dịch vụ là 9.150,2 m²; Đất công trình công cộng (nhà văn hoá) là 2.115,2 m².

8.2. San lấp mặt bằng

- Vật liệu san nền sử dụng cát đen, độ chặt san nền $K=0,90$.
- Trước khi san lấp tiến hành đào bỏ lớp đất nền hiện trạng (trung bình dày 0,2m); Khu vực mặt hồ hiện trạng đào vét lớp bùn (độ sâu trung bình khoảng 0,5m), sau đó tiến hành san lấp bằng vật liệu cát đen đảm bảo độ chặt đến cao độ thiết kế.

8.3. Đường giao thông

8.3.1. Quy mô đường:

- Các tuyến đường quy hoạch N1, N2, N4, N5, N6, D1, D3, D5, D7, D8, D9: Bề rộng đường 15,5m (4,0+7,5+4,0)m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m.

- Tuyến đường quy hoạch N3:

- + Đoạn từ nút giao N11-N13 và từ nút giao N14-N15: Bề rộng đường 15,5m (4,0+7,5+4,0)m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m;

- + Đoạn từ nút giao N13-N14: Bề rộng đường 16,5m (5,0+7,5+4,0)m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè phía giáp quy hoạch dân cư rộng 4,0m; vỉa hè phía giáp hồ nước rộng 5,0m

- Tuyến đường quy hoạch D2: Bề rộng đường 15,0m (3,0+9,0+3,0)m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m.

- Tuyến đường quy hoạch D4 (đường đôi): Bề rộng đường 28,0m (5,0+7,5+3,0+7,5+5,0)m; mặt đường mỗi bên rộng 7,5m; dải phân cách rộng 3,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Tuyến đường quy hoạch D6:

946
G T
PHÂN
N DÀI
THIÊN
HỒ V

+ Đoạn từ nút giao N3 đến N13 và từ nút giao N19 đến N32 : Bề rộng đường 15,0m (3,0+9,0+3,0)m; mặt đường rộng 9,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

+ Đoạn từ nút giao N13 đến N19: Bề rộng đường 17,0m (5,0+9,0+3,0)m; mặt đường rộng 9,0m; vỉa hè phía giáp quy hoạch dân cư rộng 3,0m, phía giáp hồ nước rộng 5,0m.

- Đường bê tông hiện có giáp khu dân cư hiện trạng và đất nhà ở xã hội: Mở rộng từ (2,0÷4,0)m và thực hiện chỉnh trang, cải tạo lại.

8.3.2. Kết cấu nền, áo đường:

a) Đối với các tuyến đường quy hoạch xây dựng mới:

- Bê tông nhựa C16 dày 7cm (tưới nhựa thấm bám hàm lượng nhựa 1kg/m²).
- Móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm.
- Móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm.
- Cát đen đầm chặt K=0,98 dày 50cm.
- Cát đen san lấp đầm chặt K=0,95.

b) Đối với đường bê tông hiện có thực hiện cải tạo, mở rộng:

- Mặt đường đổ bê tông xi măng mác M250 dày 18cm.
- Móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 20cm.
- Cát đen đầm chặt K=0,98 dày 50cm.
- Cát đen tôn nền đầm chặt K=0,95.

8.3.3. Kết cấu vỉa hè:

Lát gạch giả đá kích thước (40x40)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M150 dày 10cm; Lốp nilon chống mất nước; Cát tôn nền đầm chặt K=0,95.

8.3.4. Kết cấu bó vỉa, rãnh vét thu nước mép đường, bó hè, giải phân cách:

- Bó vỉa hè bằng bê tông đúc sẵn kích thước (20x30x100)cm; vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M150 dày 10cm.

- Bó vỉa giải phân cách bằng bê tông đúc sẵn kích thước (18x53x100)cm; vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M150 dày 10cm.

- Rãnh thu nước mép đường bằng tấm đan bê tông đúc sẵn mác M300, kích thước (25x50x5)cm; vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M150 dày 15cm.

- Bó hè xây gạch không nung vữa xi măng mác M75 dày 11cm; bê tông lót mác M150 dày 10cm.

8.3.5. Cây xanh:

- Hồ trồng cây kích thước (120x120)cm, tường xây gạch không nung vữa xi măng mác M75 dày 11cm, bên trên lắp viên vỉa bằng bê tông giả đá đúc sẵn kích thước (10x15x120)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm.

- Cây xanh đường giao thông, khu cây xanh tập trung trồng các loại cây xanh phù hợp khí hậu địa phương. Bước thiết kế bản vẽ thi công Chủ đầu tư quyết định lựa chọn chủng loại cây xanh đường giao thông tuân thủ quy định về danh mục cây xanh tại Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

8.3.6. Tổ chức giao thông

Tổ chức giao thông: Sơn vạch kẻ đường, biển báo theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT.

8.4. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa gồm các cống tròn bê tông cốt thép D600, D800, D1000 bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, tại các vị trí qua đường sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực HL93; đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện có xây dựng tuyến rãnh B500; hệ thống hố ga thu nước.

- Kết cấu cống thoát nước D600, D800, D1000 gồm: Đệm đá mặt dày 10cm; đế cống đúc sẵn bằng bê tông cốt thép đúc sẵn mác M200; ống cống bằng bê tông cốt thép mác M300.

- Kết cấu rãnh xây B500 gồm: Lót đáy rãnh bằng lớp đá dăm dày 10cm; đáy rãnh đổ bê tông mác M200 dày 10cm; thành rãnh xây gạch không nung vữa xi măng mác M75; giằng rãnh, tấm đan bằng bê tông cốt thép mác M250.

- Kết cấu hố ga gồm: Nền móng được gia cố bằng cọc tre dài 1,5m đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m²; Lót đáy hố ga bằng lớp đá dăm dày 10cm; đáy ga đổ bê tông mác M200 dày 15cm; thành ga xây gạch không nung vữa xi măng mác M75; giằng ga, tấm đan bằng bê tông cốt thép mác M250.

- Hố thu nước đặt dưới lòng đường có khung và lưới chắn rác bằng gang đúc; dẫn nước từ hố thu vào hố ga bằng cống HDPE D400. Kết cấu hố thu gồm: Hố thu bê tông cốt thép mác M250 đúc sẵn; đệm lớp đá dăm dày 10cm; đóng cọc tre dài 1,5m đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m².

- Cửa xả thoát nước mưa: Kết cấu bằng bê tông cốt thép mác M200; Đá dăm đệm móng dày 10cm; Gia cố nền bằng cọc tre đường kính (6÷8)cm dài 2,5m, mật độ 25 cọc/m².

8.5. Hệ thống cấp nước.

- Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có của Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh nước sạch Thanh Sơn tại Thái Bình chạy trên vỉa hè đường tỉnh ĐT.455 đi qua Dự án.

- Tuyến đường ống phân phối là ống HDPE D110; Tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D50; Đối với đoạn ống qua đường bố trí ống lồng thép chịu lực D150.

- Trụ cứu hỏa lấy nước từ đường ống phân phối D110 và bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách không lớn hơn 150m/1 trụ.

8.6. Hệ thống thoát nước thải

- Nước thải được thu gom bởi hệ thống đường ống thoát nước thải HDPE D300, D400 đặt ở khe kỹ thuật và chạy dọc dưới vỉa hè các tuyến đường, kết nối bởi các hố ga thăm; được dẫn về Trạm xử lý nước thải của Dự án để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường; riêng đối với các vị trí qua đường sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực HL93 có đường kính D300, D400.

- Kết cấu hố ga thu gồm: Nền móng được gia cố bằng cọc tre dài 1,5m đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m²; Lót đáy hố ga bằng lớp đá dăm dày 10cm; đáy ga, thành ga đổ bê tông cốt thép mác M250 dày 20cm; bên trên gác tấm đan bê tông cốt thép mác M250.

- Cửa xả thoát nước thải: Kết cấu bằng bê tông cốt thép mác M200; Đá dăm đệm móng dày 10cm; Gia cố nền bằng cọc tre đường kính (6÷8)cm dài 1,5m, mật độ 25cọc/m².

8.7. Hệ thống xử lý nước thải

8.7.1. Phần xây dựng:

- Cụm bể xử lý nước thải có kích thước tổng thể (25,85x10,6x5,35)m. Kết cấu cụm bể: Đáy móng bể gia cố bằng cọc tre đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m², cọc dài 2,5m; Lót đáy móng bằng bê tông mác M100 dày 15cm; đáy bể, thành bể, mặt bể bằng bê tông cốt thép mác M300.

- Nhà điều hành: Nhà 1 tầng có kích thước BxL=(4,05x7,0+5,25x7,0)m, cao 4,0m xây dựng trên mặt cụm bể xử lý nước thải. Kết cấu khung cột, dầm, mái bằng bê tông cốt thép mác M300; tường xây gạch không nung vữa xi măng mác M75 dày 22cm.

8.7.2. Phần thiết bị công nghệ:

Thiết bị công nghệ xử lý nước thải được Sở Khoa học và Công nghệ Thái Bình thẩm định tại Văn bản số 549/SKH-CN-QLCN&ĐMST ngày 06/6/2024 về việc tham gia ý kiến về công nghệ sử dụng trong hạng mục Trạm xử lý nước thải thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án phát

triển nhà ở thương mại khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

8.8. Các hạng mục phụ trợ

- Bãi đỗ xe: Kết cấu giống với kết cấu áo đường, gồm:
 - + Bê tông nhựa C16 dày 7cm (trời nhựa thấm bảm hàm lượng nhựa 1kg/m²).
 - + Móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm.
 - + Móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm.
 - + Cát đen đầm chặt K=0,98 dày 50cm.
 - + Cát đen san lấp đầm chặt K=0,95
- Khe hạ tầng: Lát gạch giả đá kích thước (40x40)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M150 dày 10cm; Lớp nilon chống mất nước; Cát tôn nền đầm chặt K=0,95.
- Đường dạo: Bó vỉa bằng cục bê tông mác M300 kích thước (10x15)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Lớp bê tông lót mác M100 dày 10cm trên lớp cát đen tôn nền đầm chặt K=0,90. Kết cấu đường dạo gồm: Lát gạch giả đá kích thước (40x40)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Lớp bê tông mác M200 dày 10cm; Lớp cát đen tôn nền đầm chặt K=0,90.
- Sân thể thao, đường vào khu Trạm xử lý nước thải: Kết cấu gồm: Lớp bê tông mặt mác M250 dày 20cm; Lớp cấp phối đá dăm loại 1 đầm chặt dày 20cm trên lớp cát đen tôn nền đầm chặt K=0,90.
- Kè kênh Châu Sơn Mỹ (tuyến đường quy hoạch N1): Xây mái kè bằng đá hộc vữa xi măng mác M100 dày 20cm, phía dưới là lớp bê tông mác M150 dày 10cm, đỉnh kè bằng bê tông mác M250; chân khay bằng đá hộc vữa xi măng mác M100, phía dưới là lớp bê tông lót mác M150 dày 15cm, nền móng gia cố cọc tre dài 2,5m đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m².
- Kè hồ nước trung tâm: Nền móng gia cố cọc tre dài 2,0m đường kính (6÷8)cm, mật độ 25 cọc/m²; Đế kè, tường kè xây đá hộc, vữa xi măng mác M100, phía dưới là lớp bê tông lót mác M150 dày 10cm; giằng kè bằng bê tông cốt thép mác M200 dày 20cm.
- Chòi nghỉ (trong khuôn viên hồ nước trung tâm): Kết cấu gồm móng cột bằng bê tông mác M200, phía dưới là lớp bê tông lót mác M100 dày 10cm; Hệ thống khung cột bằng ống thép $\varnothing 100$ dày 2,5mm; xà gồ bằng gỗ, mái thoáng là các thanh xà gồ xếp cách đều nhau. Liên kết cột, kèo, xà gồ bằng bulong và bản mã; Nền chòi nghỉ có cấu tạo gồm các lớp: Lát gạch giả đá mặt sân kích thước (40x40)cm, vữa xi măng mác M75 dày 2cm; Lớp bê tông mác M150 dày 10cm; Lớp cát đen tôn nền đầm chặt K=0,95.

8.9. Hệ thống thông tin liên lạc

- Đường ống bảo hộ dây dẫn cáp thông tin liên lạc sử dụng ống PVC D90 đặt ở khe hạ tầng và chạy dọc dưới vỉa hè các tuyến đường; Đối với đoạn ống qua đường bố trí ống lồng thép chịu lực D110.

- Kết cấu hố ga kéo cáp gồm: Đáy ga đổ bê tông mác M150 dày 10cm; thành ga xây gạch không nung vữa xi măng mác M75 dày 11cm; giằng bê tông cốt thép mác M250 dày 11cm; tấm đan nắp ga bằng gang.

8.10. Hệ thống điện chiếu sáng

- Xây dựng mới đường cáp ngầm 22kV cấp điện cho các trạm biến áp.

- Xây dựng mới 03 trạm biến áp với tổng công suất 2630kVA-22/0,4kV kiểu trạm kios.

- Xây dựng mới đường cáp ngầm 0,4kV, lắp đặt tủ điện 0,4 kV cấp điện sinh hoạt.

- Xây dựng mới hệ thống cột đèn chiếu sáng, sử dụng đèn chiếu sáng loại đèn Led tiết kiệm điện.

9. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình dự kiến: 50 năm

10. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam hiện hành liên quan.

11. Các nội dung khác: Không

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành phối hợp với các cơ quan đơn vị, cá nhân có liên quan triển khai các bước tiếp theo đảm bảo theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Các phòng, ban, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu: VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cường